



Svein Stigen

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/1380 - 16/11565

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

08.06.2016

Godkjenning - GBNR 23/256 - Dispensasjon frå regulert byggjegrænse - Holtermandsvegen

Administrativt vedtak. Saknr: 184/2016

Tiltakshavar:

Svein Stigen

Søknadstype:

Søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse for oppføring av terrasse og sommarstove.

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Den omsøkte eigedomen er regulert til bustad i reguleringsplan for Frekhaug senter, planid: 125620100004. Tiltakshavar ønskjer å byggje ein markterrasse og ei utestove i strid med regulert byggjegrænse. Det er difor søkt om dispensasjon frå byggjegrænsea.

Gbnr. 23/256 har eit samla areal på om lag 1 daa. Svein Stigen står registrert som grunneigar. Det er godkjent ein bustad og ein garasje på eigedomen.

Vi viser til søknad journalført 23.5.2016.

Nabovarsling:

Tiltaket er ikkje nabovarsla, men administrasjonen finn ingen grunn for å krevje nabovarsling i dette tilfellet, jf. pbl § 21-3 andre ledd. Vi viser til at tiltakshavar i søknaden har opplyst om at nabo på gbnr. 23/14 har fått informasjon om tiltaket, men at han ikkje har innvendingar.

Høyring:

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Omsøkt dispensasjon har ikkje vore sendt til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for uttale. Kommunen sitt vedtak om dispensasjon vert sendt til sektormynde for klagevurdering. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte eigedomen er regulert til bustad i reguleringsplan for Frekhaug senter, planid: 125620100004. I reguleringsplanen er det fastlagt ei byggjegrænse på eigedomen på 12 meter mot fylkesvegen og 4 meter mot nabogrensa mot gbnr. 23/14.

Ein markterrasse med inntil 50 cm høgd er ikkje eit «tiltak» etter pbl § 20-1, og er dermed ikkje søknadspliktig. På bakgrunn av dette gjer ikkje avstandskravet på 4 meter i pbl § 29-4 andre ledd seg gjeldande. Ein markterrasse kan likevel vere omfatta av det utvida tiltaksbegrepet i pbl § 1-6 viss det er i strid med gjeldande plangrunnlag. Etter ei konkret vurdering kan administrasjonen ikkje sjå at ein markterrasse vil kome i strid med fastsatt byggjegrænse i gjeldande reguleringsplan i dette tilfellet. Den aktuelle markterrassen er dermed ikkje i strid med gjeldande reguleringsplan, og det er ikkje nødvendig å vurdere dispensasjon frå fastsatt byggjegrænse mot vegen.

Ei frittliggjande utestove på inntil 50 m² (BYA/BRA) er eit «tiltak» etter pbl § 20-1, men er unnateke frå søknadsplikt etter pbl § 20-5. Vi gjer merksam på at følgjande krav i byggjesaksforskrifta § 4-1 a) må vere oppfylt for at tiltaket ikkje treng søkjast om:

«Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m². Mønehøyde skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i en etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.»

Kommunen legg til grunn at ovannemnde krav vert fulgt i dette tilfellet. Viss utestova kjem i strid med den ovannemnde, må det søkjast om løyve til oppføring av tiltaket.

På eigedomen er det regulert inn ei byggjegrænse mot gbnr. 23/14 på 4 meter. I følge søknaden ønskjer tiltakshavar å plassere utestova 2 meter frå nabogrensa. Etersom plasseringa er i strid med byggjegrænsa, er det søkt om dispensasjon, jf. pbl § 19-1, jf. § 12-4.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i reguleringsplanen må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer

gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.¹

Byggjegrænse mot nabo er satt for å sikre avstand mellom bygg på eigedomane, slik at branntekniske krav vert ivaretekne. Det er preakseptert at byggverk i risikoklasse 1 med BRA inntil 50 m² kan plasserast inntil 2 meter frå byggverk på naboeigedom utan særlege branntekniske tiltak, jf. rettleiar til byggteknisk forskrift (TEK10) § 11-6 andre ledd. Grunngevnaden for dette er at risikoen for brannspredning er liten for slike tiltak. På bakgrunn av dette kan administrasjonen ikkje sjå at formålet vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon for plassering av ei utestove to meter frå nabogrensa i dette tilfellet. Det er opplyst at utestova vil ha eit BRA på 21,4 m².

Fordelane ved å gi dispensasjon til omsøkt plassering er at tiltakshavar får ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen. I tillegg viser tiltakshavar til at eigar av gbnr. 23/14 er opplyst om tiltaket, men at han ikkje har innvendingar. Administrasjonen kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i denne saka.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, dispensasjon frå regulert byggjegrænse mot nabo, for oppføring av utestove.

Dispensasjonen vert gitt på vilkår av at plassering og utforming av tiltaket vert som vist på vedlagt situasjonsplan og teikningar journalført 23.5.2016. Grunngevinga går fram at saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Tiltakshavar skal sende inn melding til kommunen når bygget er ferdig oppført, jf. Byggjesaksforskrifta § 4-1 andre ledd. Dei opplysningane om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i meldinga vert registrert i matrikkelen, jf. matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresser.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at dispensasjonen er gjeve, fell dispensasjonen vekk. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i meir enn to år, jf. pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over eller gjennom tidlegare godkjenning.»

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement. Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i forvaltningslova (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunnjevast.

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga vert underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av klagerett.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

GBNR 23/256 - Søknad om avvik frå byggjelinje
søknad om avvik fra byggelinje
Kart
Situasjonskart
Teikning

Mottakere:
Svein Stigen